

III. 기본 구상 (변경)

1. 계획의 기본 방향 (변경없음)
2. 기본구상 (변경)

1. 계획의 기본방향 (변경없음)

(1) 계획의 전제

1) 상위 및 관련계획과의 관계

■ 상위 계획과의 정합성 유지

- 본 계획에서는 상위계획인 「제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020)」, 「제3차 수도권정비기본계획(2006~2020)」 및 「2030년 인천도시기본계획」에서 제시하고 있는 내용 및 계획 취지를 반영하였음

■ 「인천경제자유구역 영종국제도시 영종하늘도시 개발사업 개발계획 및 실시계획」과의 정합성 유지 및 구체화

- 본 계획은 인천경제자유구역 영종국제도시 영종하늘도시 개발사업에 대한 실시계획 도서에 포함되며, 향후 개별 건축물에 대한 가이드라인의 역할을 수행할 것이므로, 「인천경제자유구역 영종국제도시 영종하늘도시 개발사업」의 개발 및 실시계획 내용 및 부문별구상 등을 토대로 작성하였음
- 환경관리계획은 기 수행된 환경영향평가 결과 및 변경부분에 대한 수정 내용 및 협의결과를 반영하여 작성하였음
- 교통처리계획은 「인천경제자유구역 영종국제도시 영종하늘도시 개발사업」에서 제시한 가로망계획을 중심으로 기 수행된 교통영향평가 결과 및 변경부분에 대한 수정 내용 및 협의 결과를 반영하여 작성하였음

■ 「영종지역 개발기본계획(2001.12)」의 계획 내용 검토 및 지구단위계획 가이드라인 고려

- 투자수요조사, 국내·외 경쟁지역 분석, 도입기능 및 시설 분석 등을 검토하여 2001년 이후 변화된 계획 여건을 분석하고 기본 방향을 수립하도록 함
- 지구단위계획 가이드라인에서 제시한 일반원칙 및 토지이용별 가이드라인을 고려하여 지구단위계획 방향 수립
 - 대상지의 개발 잠재력에 적합한 지침내용 정비
 - 인천국제공항과 연계되어 발생하는 영종도의 기능적 특성을 감안하여 이를 가장 효과적으로 수행할 수 있는 도시 시스템 구성
 - 물리적 요소들을 제어하여 도시 전체적으로는 영종지역 고유의 Image를 형성할 수 있도록 하고, 기능별로는 각각의 특성을 나타낼 수 있도록 함

2) 법적 근거

- 본 지구단위계획은 【경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법】 제9조, 동법 시행령 제8조에 의하여 작성하였으며, 그 수립에 의한 근거는 【국토의 계획 및 이용에 관한 법률】 제24조 내지 제35조 및 제49조 내지 제54조임

(2) 지구단위계획의 목표 및 방향

1) 계획의 목표

■ 계획 대상지의 해안 및 산림 등 자연경관의 보전

- 대상지를 포함한 주변지역에 산재하여 있는 백운산, 석화산 및 구릉지 등을 보전하고 이들을 연결하는 공원·녹지네트워크 수립
- 구릉지 지형을 활용한 건축물계획 및 해안 조망 확보
- 공유수면 등 보전용지에 대한 녹지지역 지정, 공원·녹지 지정 등

■ 공항과 연계된 고품격 복합도시 구현

- 각종 시설의 무분별한 난립을 방지하고 단지 전체의 조화로운 분위기를 조성
- 효율적인 토지이용 및 고품격 관광단지로서의 특성을 강화·유지하기 위한 종합적인 계획 수립

■ 미래의 개발여건 변화에 대처할 수 있는 계획의 유연성 확보

- 후속 세부계획에 대한 가이드라인으로서의 역할을 수행하되, 개발여건의 변화에 능동적으로 대처할 수 있는 유연한 지구단위계획 가이드라인 수립
- 개발계획의 내용을 수용하되, 규제보다는 권장지침 위주로 작성하여 개발에 대한 사후 관리 성격의 계획 수립

2) 기본 방향

■ 기본 원칙

- 토지의 형질변경과 토지이용계획, 건축물계획이 서로 환류되도록 함으로써 쾌적한 구역환경을 조성
- 「인천경제자유구역 영종국제도시 영종하늘도시 개발사업」의 개발계획 및 실시계획 기본방향을 원칙으로 하여, 구체적인 물적 관리방안 제시
- 쾌적하고 편리한 환경이 조성되도록 지역현황 및 성장잠재력을 고려하여 적절한 개발밀도를 유지하고 조정 가능한 지구단위계획요소를 선정하여 계획 대상지의 이미지 및 경관 형성

- 토지이용별 도시공간의 기본 성격을 제시하고 기본 성격에 대한 제어가능 요소별 가이드라인을 정립함으로써 계획 목표에 부합하는 도시의 물리적 특성을 유도

■ 토지이용별 계획방향

- 주택용지는 단독주택용지, 블록형 단독주택용지, 공동주택용지 등으로 구분하고, 공동주택용지는 실시계획에 따라 다시 저층, 중층, 고층주택용지로 구분하여 각각의 특성에 맞는 지구단위계획을 수립
- 상업용지는 중심상업용지와 일반상업용지로 구분하여 지구단위계획을 수립
- 업무용지는 국제업무용지와 공공청사용지, 근린공공업무용지 등으로 구분하여 지구단위계획을 수립
- 유보지는 수변위락 및 상업용지를 위한 용지와 장래 산업(물류)확장용지로 구분하여 특별계획구역으로 계획

■ 제어요소별 기본방향

- 도시적 요소 : 용적률, 건폐율, 높이제한, 차량진출입
- 단지적 요소 : 공지의 규모 및 위치, 용도제한, 건축물의 배치, 공공조경, 보행동선 체계
- 건축적 요소 : 건축물의 형태, 색채, 지붕의 형태 재료 등

■ 지구단위계획에 포함되는 사항

구 분	계획 내용
용도지역 및 지구	· 용도지역·지구의 세분화 · 상위계획 및 주변 토지이용을 고려한 용도지역 결정
도시기반시설	· 수용계획인구와 시설이용인구를 고려한 시설용량의 결정 및 배치 · 상위 및 관련계획과 주변지역의 성장가능성을 고려한 규모 설정
가구 및 획지	· 보행 및 차량통행을 감안한 가구계획 · 경제성/도시경관을 고려한 획지계획 · 조화로운 가로경관 조성을 위한 적정규모의 획지계획
건축물 용도 및 규모	· 구역의 지정목적, 용도지역·지구의 특성을 고려한 건축물 용도지정 · 권장/지정용도 및 불허용도의 지정을 통한 도시기능 활성화 도모 · 인구수용규모와 기반시설 용량을 감안한 건축규모계획 · 도시경관에 통일감 및 스카이라인에 변화를 주기 위한 계획
건축물에 관한 기타계획	· 가로경관의 연속성 및 공지 확보를 위한 건축선계획 · 구역의 특성에 부합하는 건축물의 배치계획 · 도시전체의 경관, 스카이라인 등과 균형을 이루는 건축물형태계획 · 연속성 있는 가로경관 및 지역 이미지 부각을 위한 색채계획
기 타	· 구역의 특성에 부합하는 경관계획 · 차량출입불허구간 및 허용구간, 주차출입방향, 보행동선계획, 부설주차장 계획 등 · 대지 내 공지, 공공보행통로, 공개공지 계획 등 · 특별계획구역계획

2. 기본 구상 (변경)

(1) 개발계획 개념 Review (변경없음)

■ 세계각국의 사람과 문화, 정보와 기술이 교류·상생하는 국제교류도시 영종 AEROPOLIS



■ 개발목표

- 공항과 연계한 고부가가치 항공물류도시
- 공항 및 산업 물류단지를 통합하는 국제업무도시
- 주변 종사자 및 외국인을 위한 고품격의 배후주거도시
- 수변공간으로서의 입지잠재력을 극대화한 레크레이션도시
- 산, 물, 바람이 있는 그린네트워크가 구축된 경관생태도시

■ 개발전략

- 시간적·공간적 거리를 초월하는 공항 복합도시
- 다양한 라이프스타일에 대응할 수 있는 차별화된 거주경관 조성
- 동아시아의 관문으로서 국제교류의 확대에 대응
- 다양한 유형의 상업·문화·Community가 조화된 복합문화도시 구현
- 생태자원의 보전 및 순환체계가 완비된 생태·환경도시건설
- 24시간 생활지원체계가 완비된 자유시간 도시건설

■ 영종지구 개발 주요 전략(인천경제자유구역 개발계획, 2003.8)

- 공항지원·항공물류·관광단지 등으로 체계적으로 개발하되, 기능(업무, 관광, 산업·물류, 상업 등)별 연계성을 확보함
- 항공물류·첨단산업지역은 공항 2단계 확장 및 관세자유지역 운영과 보조를 맞춰 개발하되, 인근 생산지로부터 운송된 고가의 부품을 조립·마감하는 고부가가치 항공물류 중심지로 육성함
- 경쟁국 사례분석 및 관련기관(재경부, 산자부, 건교부, 인천시)·개발주체·민간기업간의 협의를 통해 관세자유지역과 중복되지 않도록 차별화된 업종을 선정하여 개발
- 국제업무단지는 공항과의 연계성이 높고 접근성이 우수한 공항배후 신도시 남측에 배치하고, 첨단산업 및 물류용지는 장래 공항시설 확장 및 관세자유지역과의 연계를 감안하여 공항 인접부에 배치
- 용유·무의지역은 난개발을 방지하고, 기존 자연환경을 최대한 보존함으로서, 친자연적인 국제적 관광·위락단지로 조성
- 구읍지역의 관광기능은 월미도와 용유·무의의 관광루트를 연계하여 기존 상권과 수변 공간을 활용할 수 있도록 해안가에 배치
- 택지개발사업이 추진 중인 17공구 및 13, 14, 15, 16공구의 산업·물류 단지에 대하여는 공영 개발하여 선도사업으로 추진함으로서, 주변지역의 개발여건을 상승시킬 수 있도록 조기 완공 추진
- 영종지구 선도사업을 중심으로 1단계사업을 중점 추진하고, 잔여 지역은 여건변화에 따라 최종 목표연도인 2020년까지 유연적 대응을 통한 개발을 추진함
- 운북동 일원 및 용유·무의 동측지역의 대단위 자연녹지지역은 영종지구의 쾌적함을 확보하기 위하여 친환경적이고 지속가능한 개발을 통해 기존 녹지기능을 유지함

(2) 주요 도입기능의 설정 (변경없음)

1) 기본 전제

- 경제자유구역 내 주변 지구(송도지구, 청라지구)와 차별화된 기능 설정
- 상위계획 및 관련계획(「영종지구 개발기본계획」, 「인천경제자유구역(영종지구) 개발계획」, 「인천 영종지역 개발전략 재조명 및 영종지구 개발방향 설정을 위한 연구」)을 종합 분석하여 변화된 계획여건 반영
- 영종지구 내 주변 개발지역인 용유·무의관광지, 운북복합레저단지의 도입시설과 차별화된 기능을 유도함

2) 영종지역 개발기본계획(2001. 12) 검토

구분	기능
국제업무·교류기능	· 비즈니스파크
물류·유통기능	· 물류단지, 집배송단지
산업기능	· Industrial Park, 하이테크파크, 사이버파크, 사이언스파크, 연구개발센터
상업기능	· 판매시설(대형, 소매, 교외형)
관광기능	· 위락시설, 숙박시설, 운동·오락시설, 휴양시설
주거기능	· 고밀주거, 중밀주거, 저밀주거, 별장, 전원주택, 학교, 공원, 도로 등

3) 인천경제자유구역(영종지구) 개발계획 (2003. 8) 검토

■ 인천 영종지역 개발전략

구분	기능
공항관련업무기능	· 컨벤션센터(소규모연회장 등), 호텔, 오피스시설
물류기능	-
항공 관련 산업	· 항공기부품, 조립산업, 항공기정비산업
관광기능	· 해상관련 레포츠

■ T/P(안)

구분	기능
물류·연구·산업기능	· 기업물류창고, 보관창고, 가공무역시설, IT 및 R&D
국제업무·교류기능	· 무역정보센터, 비즈니스지원센터, 국제호텔 및 종합회의장
복합상업·엔터테인먼트 기능	· 워터프론트형 상업, 국제적 색채가 풍부한 쇼핑몰, 수변레저·휴양시설, 어뮤즈먼트 등
문화·복지·교육기능	· 해양 및 항공박물관, 외국인대학 및 병원, 종합복지센터 등
차별화된 주거기능	· 공항도시의 배후주거(외국인 전용주거, 생태환경주택 등)
생태환경 체험기능	· 생태공원, 생태박물관, 스포츠클럽, 농업공원

4) 주요 도입기능의 설정

구분	시설	기능
물류·유통·연구·산업 기능	·물류/유통/연구 ·산업	·기업물류창고, 수확물보관창고 ·운송업 ·운송관련서비스업 ·컴퓨터 및 사무용기계 제조업 ·기계 및 장비제조업, 통신장비제조업
국제업무·교류기능	·업무시설 ·호텔 ·교류기능	·무역정보센터, 비즈니스지원센터 ·다국적기업의 지역본부 오피스 ·금융·업무시설 ·국제호텔 ·국제종합회의장, 국제산업문화 전시박물관 ·산업전시장
복합 상업 기능	·상업시설	·위터프론트형 복합상업시설 ·인터내셔널 쇼핑센터, 국제 색채가 풍부한 쇼핑몰 ·교외형 할인점 ·백화점
관광/레저 기능	·레저/휴양시설	·UEC(Urban Entertainment Center) ·수변 레저/휴양시설 ·어뮤즈먼트(게임센터, 시네마컴플렉스 등) ·숙박시설 ·운동시설 ·문화시설(음악, 미술, 도서관) ·전문식당가
문화·복지·교육기능	·문화 ·교육/복지	·항공(해양)박물관, 연수원 ·외국인학교, 병원, 종합복지센터
차별화된 주거기능	·주거시설	·공항도시의 배후주거 / 외국인 전용주택단지 ·생태환경주택 및 테라스하우스 ·초고층아파트 ·주상복합주택 ·빌라(연립주택) ·단독주택
생태환경체험기능	·생태환경시설 ·체험시설	·생태공원, 생태/환경박물관 ·스포츠공원
지원시설	·학교 ·문화시설, 체육시설 ·연구시설 ·도서관, 역사문화관 ·사회복지시설 ·공원/도로/녹지 등 ·공공청사 ·종합의료시설 ·수도, 하수도, 배수지 ·에너지공급설비 ·하수종말처리장, 생활폐기물자동집하시설 ·유류저장 및 송유설비 ·복합터미널, 여객자동차차고지 ·기타 시설	

용도	구분	이미지	개발특성
주거	구릉지 주택		<ul style="list-style-type: none"> · 구릉지의 양호한 산림을 활용한 친환경 주거 단지 조성 · 구릉지 경사를 이용한 테라스 하우스 조성
	공동주택		<ul style="list-style-type: none"> · 구릉지나 수변에 대한 조망 확보를 고려한 저층 아파트 단지 및 연립주택 단지 조성 · 스카이라인과 조망권을 고려한 고층 아파트 단지 조성
상업	수변상업		<ul style="list-style-type: none"> · 워터프론트라는 입지 잠재력을 극대화 할 수 있는 복합 상업 기능을 도입 · 구름나루에서 유수지까지 이어지는 수변공간을 레저 및 휴식 공간으로 활용
	중심상업		<ul style="list-style-type: none"> · 국제적 색채가 풍부한 쇼핑몰 조성 및 수변 상업 시설과의 연계 어뮤즈먼트 센터나 복합상영관 등 복합 문화 엔터테인먼트 시설 도입
	국제업무		<ul style="list-style-type: none"> · 공항과 연계한 업무지역 조성 · 국제 교류 시설 및 다양한 문화 시설을 도입 · 외국인을 위한 편의 시설마련 및 연계시설 마련
산업	산업시설		<ul style="list-style-type: none"> · 공항과 관련된 첨단조립산업 위주 · 풍부한 녹지를 보유한 첨단 산업 단지로서의 이미지 조성
	물류시설		<ul style="list-style-type: none"> · 공항과 연계한 물류 단지 조성 · 기업물류창고, 수출화물 보관창고 등 고부가가치 항공화물 처리

(3) 인구 및 주택배분계획 (변경)

- 수용인구 : 133,629인
- 가구당 인구 : 하늘도시 2.52인, 행복주택 1.60인
- 주택건설계획 : 53,553호
- 유보지 내에 959세대를 배분하여 향후 필요할 경우에 대비하도록 함
- 주택건설용지 중 단독주택용지 비율을 32.8%로 설정하여 저밀도의 쾌적한 주거 환경 도모

〈표 3-1〉 인구 및 주택건설계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	세대수(호)	계획인구(인)	인구밀도
계	기정	4,309,867.7	100.0	53,553	133,629	
	변경	4,309,776.5	100.0	53,553	133,629	
단독주택	기정	1,415,423.0	32.8	4,400	11,091	78
공동주택	기정	2,757,710.9	64.0	45,427	113,148	410
	변경	2,757,619.7	64.0	45,427	113,148	
주상복합	기정	136,733.8	3.2	2,767	6,973	510
유 보 지	기정	-	-	959	2,417	

〈표 3-2〉 단독주택용지 건설계획

구분		면적(㎡)	용적률	세대당 기준 면적	세대수	수용인구
계	기정	1,415,423.0			4,400	11,091
일반형	기정	870,967.7	100%/150%	360	2,498	6,295
블럭형	기정	478,456.4	120%	150 ~ 500	1,764	4,448
휴양형	기정	65,998.9	120%	500	138	348

〈표 3-3〉 주상복합용지 건설계획

구분		면적(㎡)	용적률	세대당 평균규모		세대수	수용인구
				전용	분양(㎡)		
계	기정	136,733.8				2,767	6,973
2BL (RC2)	기정	20,365.8	310% (주거:247%)	60~85㎡	112	450	1,134
3BL (RC3)	기정	65,081.8	310% (주거:247%)	85㎡초과, 60~85㎡	150 112	1,296	3,266
4BL (RC4)	기정	51,286.2	310% (주거:247%)	85㎡초과, 60~85㎡	150 112	1,021	2,573

주) 평균규모별 세대수 구분이 없는 혼합 블록은 세대수 범위 내에서 평균규모의 구분 없이 계획 가능

〈표 3-4〉 공동주택용지[저층] 건설계획

구분	면적(㎡)	건폐율	용적률	세대당 평균면적		세대수	수용인구	최고층수	비고
				전용	분양(㎡)				
계	기정	262,430.2	-	-	-	1,537	3,873		
A21	기정	56,078.9	50%	80%	85㎡초과	150	298	751	5층
A22	기정	56,945.0	50%	80%	85㎡초과	150	302	761	5층
A48	기정	57,345.0	50%	80%	85㎡초과	150	298	751	4층
A53	기정	21,095.6	50%	100%	60 ~ 85㎡	112	187	471	5층
A54	기정	49,870.3	50%	80%	85㎡초과	150	265	668	4층
A64	기정	21,095.4	50%	100%	60 ~ 85㎡	112	187	471	5층

주) 평균규모별 세대수 구분이 없는 혼합 블록은 세대수 범위 내에서 평균규모의 구분 없이 계획 가능

〈표 3-5〉 공동주택용지[중층] 건설계획

구분	면적(㎡)	건폐율	용적률	세대당 평균면적		세대수	수용인구	평균층수	비고
				전용	분양(㎡)				
계	기정	708,414.6	-	-	-	10,003	25,205		
A10	기정	43,962.0	50%	150%	60 ~ 85㎡	110	604	1,522	18층
A11	기정	17,656.8	50%	150%	60 ~ 85㎡	112	236	595	18층
A13	기정	60,493.3	50%	150%	60 ~ 85㎡	112	808	2,036	18층 외국인임대
A14	기정	23,290.2	50%	150%	60 ~ 85㎡	112	311	794	18층
A23	기정	41,017.5	50%	150%	60 ~ 85㎡	112	547	1,378	18층
A24	기정	46,628.9	50%	150%	60 ~ 85㎡	110	641	1,615	18층
A29	기정	41,481.1	50%	150%	60㎡이하	80	784	1,976	15층 국민임대
A31	기정	30,710.1	50%	150%	60 ~ 85㎡	110	422	1,063	18층
A33	기정	33,467.0	50%	150%	60~85㎡	112	447	1,126	15층
A35	기정	54,205.6	50%	150%	60 ~ 85㎡	110	752	1,985	18층
A37	기정	37,696.8	50%	150%	60~85㎡	110	514	1,295	18층
A40	기정	63,272.6	50%	150%	60 ~ 85㎡	110	870	2,192	18층
A41	기정	32,987.5	50%	150%	60 ~ 85㎡	112	440	1,109	18층
A51	기정	26,840.0	50%	120%	60 ~ 85㎡	107	299	753	18층
A57	기정	20,389.5	50%	150%	60 ~ 85㎡	112	272	685	18층
A58	기정	31,106.0	50%	150%	60 ~ 85㎡	93	504	1,270	18층
A62	기정	58,335.6	50%	150%	60 ~ 85㎡	110	802	2,021	18층
A63	기정	21,986.1	50%	150%	60 ~ 85㎡	112	293	747	18층
A67	기정	22,888.0	50%	120%	60㎡이하	60	457	1,152	18층 국민임대

주) 평균규모별 세대수 구분이 없는 혼합 블록은 세대수 범위 내에서 평균규모의 구분 없이 계획 가능

〈표 3-6〉 공동주택용지[고층] 건설계획

구분		면적(㎡)	건폐율	용적률	세대당 평균면적		세대수	수용 인구	최고 층수	비고
					전용	분양(㎡)				
계	기정	1,786,866.1					33,887	84,070	-	
A1	기정	24,048.0	50%	190%	60 ~ 85㎡	110	422	1,063	20층	
A2	기정	23,581.0	50%	190%	60㎡이하	45	990	1,584	20층	행복주택
A3	기정	25,774.3	50%	190%	60 ~ 85㎡	112	435	1,096	20층	공공임대
A4	기정	19,528.1	50%	190%	60 ~ 85㎡	110	340	857	20층	
A5	기정	31,660.0	50%	190%	60㎡이하	80	770	1,940	20층	국민임대
A6	기정	21,575.9	50%	190%	60 ~ 85㎡	110	376	948	20층	
A7	변경	53,393.3	50%	190%	60 ~ 85㎡	111	909	2,291	20층	선형변경
A8	기정	66,765.3	50%	190%	85㎡초과 60~85㎡	126 110	1,153	2,906	20층	
	변경	66,674.1	50%	190%	85㎡초과 60~85㎡	126 110	1,153	2,906	20층	
A9	기정	44,568.1	50%	190%	60~85㎡	100	847	2,134	25층	
A12	기정	75,681.9	50%	200%	60~85㎡	105	1,445	3,641	25층	
A15	기정	35,104.0	50%	180%	85㎡초과 60 ~ 85㎡ 60㎡이하	138 93 78	569	1,434	21층	환지
A16	기정	90,808.0	50%	180%	60 ~ 85㎡	112	1,457	3,672	21층	
A18	기정	32,047.9	50%	160%	85㎡초과 60~85㎡	150 112	438	1,104	20층	외국인분양
A19	기정	27,771.1	50%	180%	60 ~ 85㎡	112	444	1,119	23층	외국인분양
A20	기정	37,772.7	50%	160%	85㎡초과 60~85㎡	150 112	516	1,300	20층	외국인분양
A25	기정	72,300.5	50%	190%	60 ~ 85㎡	112	1,224	3,084	25층	
A26	기정	42,347.0	50%	190%	85㎡초과 60~85㎡	150 112	687	1,731	25층	
A27	기정	90,174.2	50%	178%	60 ~ 85㎡	100	1,604	4,042	25층	
A28	변경	89,548.0	50%	200%	85㎡초과 60~85㎡	145 110	1,426	3,594	-	선형변경
A30	기정	66,614.0	50%	217%	60 ~ 85㎡	110	1,327	3,344	-	
A32	기정	36,106.2	50%	223%	60㎡이하	80	1,018	2,565	-	

구분		면적(㎡)	건폐율	용적률	세대당 평균면적		세대수	수용인구	최고층수	비고
					전용	분양(㎡)				
A34	기정	29,506.0	50%	220%	60 ~ 85㎡	110	596	1,502	-	
A36	기정	53,175.3	50%	200%	60㎡이하	80	1,343	3,384	-	
A38	기정	68,540.2	50%	200%	60㎡이하	80	1,731	4,362	-	
A39	기정	53,690.4	50%	240%	85㎡초과	126	1,034	2,606	-	
A42	기정	50,701.2	50%	200%	60 ~ 85㎡	110	930	2,344	-	
A43	기정	31,218.3	50%	230%	60 ~ 85㎡	110	658	1,658	-	
A44	기정	74,389.7	50%	250%	85㎡초과	140	1,341	3,379	-	
A45	기정	72,518.5	50%	250%	60 ~ 85㎡	110	1,663	4,191	-	
A46	기정	84,025.3	50%	200%	60 ~ 85㎡	110	1,540	3,881	-	
A47	기정	32,335.9	50%	181%	60 ~ 85㎡	110	537	1,353	25층	
A49	기정	13,469.6	50%	182%	60㎡이하	47	450	720	25층	행복주택
A50	기정	18,489.3	50%	182%	60 ~ 85㎡	112	299	753	-	
A56	기정	35,921.1	50%	180%	85㎡초과 60 ~ 85㎡	174 93	583	1,469	21층	환지
A59	기정	25,406.4	50%	182%	60㎡이하	80	580	1,462	-	
A60	기정	41,624.9	50%	182%	60 ~ 85㎡	112	675	1,701	25층	
A61	기정	34,540.6	50%	190%	85㎡초과 60~85㎡	150 112	560	1,411	25층	
A65	기정	25,033.4	50%	180%	60 ~ 85㎡	112	401	1,011	21층	
A66	기정	35,110.5	50%	180%	85㎡초과 60 ~ 85㎡	131 93	569	1,434	21층	환지

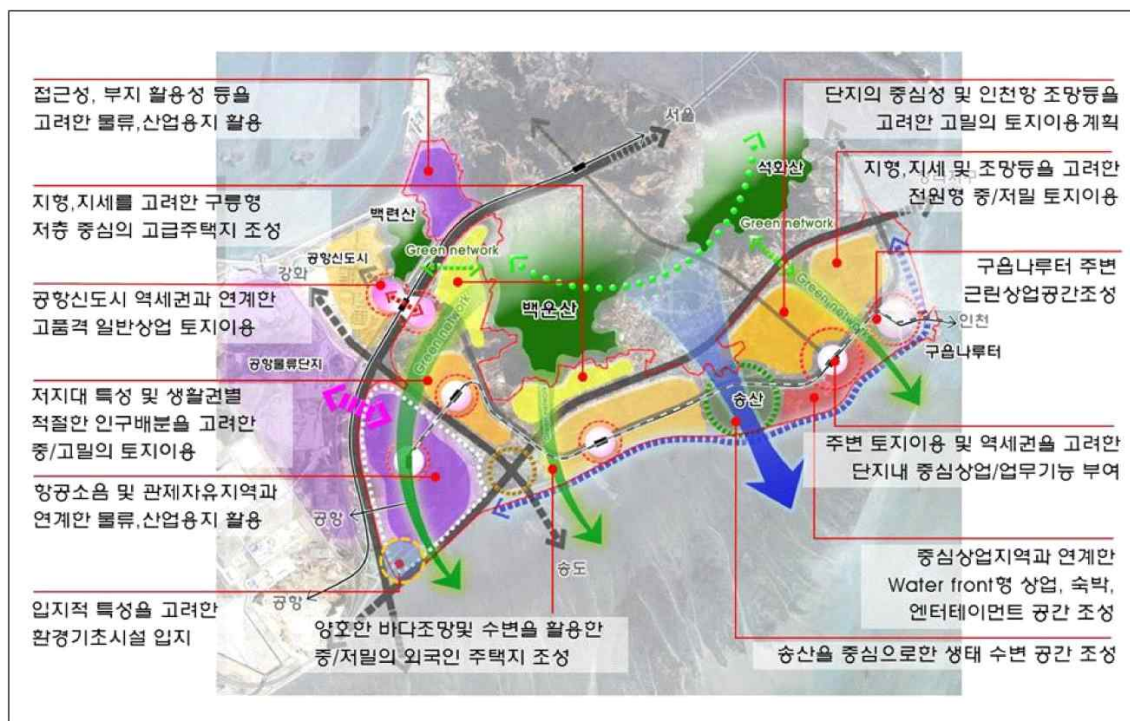
주) 평균규모별 세대수 구분이 없는 혼합 블록은 세대수 범위 내에서 평균규모의 구분 없이 계획 가능

〈표 3-7〉 유보지[전시 및 산업시설용지] 건설계획

구분		면적(㎡)	용적률	세대당 평균면적		세대수	수용인구	비고
계	기정	-	-	-	-	959	2,417	

(4) 토지이용구상

- 백운산 인접 지역은 지형·지세를 고려하여 저층 중심의 고급주택용지를 조성하도록 하며, 경사가 비교적 심한 지역은 블록형 단독주택용지로 조성하여 자연원형을 최대한 보존하도록 함
- 저지대는 생활권별 적절한 인구 배분을 고려하여 중·고밀의 토지이용계획을 수립
- 인천대교 연결도로의 서측 부지 일대는 항공소음 및 고도제한을 고려하여 저층으로 규모를 제한하도록 하며, 향후 제반여건의 변화에 유연하게 대응할 수 있도록 유보지로 활용하도록 함
- 백운산 남측 해안지역은 양호한 바다조망 환경 및 수변경관을 활용할 수 있도록 중·저밀의 외국인 주거지역 등을 조성
- 구읍나루터 주변은 관광의 거점으로서 워터프론트형 상업공간 조성
- 송산과 구읍 사이의 해안변에는 중심상업 및 업무기능을 부여하여 랜드마크형태의 건축물의 입지를 배려하고, 관광·숙박·문화 등의 기능과 연계
- 갯벌(유수지) 및 염전은 최대한 원형보존하고 송산과 함께 친환경생태지역으로 조성하여 체험형 생태공원과 연계
- 광역교통시설의 교차로 주변은 토지이용상의 한계에 따라 환경기초시설 입지



〈그림 3-1〉 토지이용구상도

(5) 공원·녹지구상

- 녹지자연도 8등급 이상 지역과 백운산을 연결하는 녹지축을 연계 계획하고, 해안과 연계되는 녹지축 강화
- 남측 공유수면 매립지역을 최대한 원형 보전하여, 도요새나 물떼새 등 습금류 및 저서무척추동물을 보호하되, 송산과 접한 일부 지역 및 보조간선도로 북측 지역은 생태 공원으로 활용하는 방안 모색
- 전소천 및 계획될 실개천은 자연형 하천으로 조성하여 지구개발에 따른 생태계 단절을 최소화
- 구릉지 및 공원을 잇는 연결녹지를 확보하여 녹지 연계성 보완
- 영종개발지침(2003.10) 및 녹지축을 고려하여 4개의 녹지축을 연계하여 남북, 동서간 광역 녹지축을 확보
- 도로 등에 의하여 단절되는 녹지축 구간은 생태통로를 인위적으로 조성



〈그림 3-2〉 광역 녹지축 구상